

论建设用地使用权期限届满后地上建筑物的处理

裴洪儒

指导教师：黄健雄教授

厦门大学

学校编码：10384

学号：13620081150830

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

UDC\_\_\_\_\_

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

论建设用地使用权期限届满后地上建筑物的处理

Research on how to Deal with the above-ground Buildings  
after the Expiration of the Time Limit for the Construction  
Leaseholds

裴 洪 儒

指导教师姓名：黄健雄 教授

专 业 名 称：法 律 硕 士

论文提交日期：2011 年 4 月

论文答辩时间：2011 年 月

学位授予日期：2011 年 月

答辩委员会主席：\_\_\_\_\_

评 阅 人：\_\_\_\_\_

2011 年 4 月

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

# 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（        ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于        年        月        日解密，解密后适用上述授权。

（        ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年        月        日

## 内容摘要

我国现有的建设用地使用权回收制度存在着对建设用地使用权人明显的不公平，导致《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第 40 条一出台便引发很多争议。随着我国经济的高速发展和人民群众权利意识的日益增强，这一规定显得越来越不适应经济的发展，甚至有的地区对其已经做了修改<sup>①</sup>。本文拟运用综合分析、历史分析等方法对这一问题展开讨论，以期对这一问题的改善有所帮助。

本文分为前言、正文和结论三个部分，正文共分为四章。

第一章对我国的建设用地使用权制度进行简要的介绍并重点介绍该制度中有关建设用地使用权期限的问题。

第二章主要对我国目前对于建设用地使用权到期后对地上建筑物简单的处理方式以及存在的问题进行阐述。

第三章主要对境外的相关制度做了介绍。包括德国和日本的地上权制度以及香港的土地批租制度中的相关规定。主要考察国外相关制度对我国存在的问题有何借鉴意义。

第四章主要对我国建设用地使用权到期后地上建筑物的处理提出自己的建议，主要分为以下两点。

首先可以通过续期制度的法定明确化方面入手进行处理。续期制度涉及到一个重要的问题就是公共利益的界定问题，通过听证制度保证公共利益的明确以此来确定申请人的续期请求权不会因为公共利益的界定不明确而遭到剥夺。同时还要对续期的程序问题做出具体的说明，比如续期的主体、次数、期限等。

其次，地上建筑物是否应该补偿以及如何进行补偿呢。地上建筑物是建设用地使用权人的合法财产，当然应该适当补偿。同时补偿的额度在当

---

<sup>①</sup> 《松原市人民政府关于规范收回国有土地使用权有关问题的意见》、《绵阳城市规划区国有土地收购储备暂行办法》、《广州经济技术开发区土地使用权有偿出让和转让办法》中都有关于对地上建筑物的补偿规定。

事人有合法约定的时候可以按照约定，没约定就进行协商并应以房产评估机构评估价格作为指导。

**关键词：**建设用地使用权；地上建筑物；国有土地使用权出让和转让暂行条例

厦门大学博士论文摘要库

## ABSTRACT

The existing system of confiscating construction land use right is unfair to construction land use right users which has led to many dispute after article 40 of "Interim Regulations on the Assignment and Transfer State-owned Land" comes out. Some districts even have make changes to the provision since this provision can not accommodate itself to the present development with the rapid economic development of our country and the increased sense of right of the masses. This paper discusses this problem with comprehensive analysis and historical analysis aiming to do some help to the improvement of it.

This paper has four chapters, which consists of three parts: foreword, text and conclusion.

Chapter one simply introduces the system of construction land use right and mainly talks about the issues of period exists in this system..

Chapter two analyzes the treatment of the ground building and issues exists it after the right becomes due.

Chapter three gives a brief introduction to the related regulations of foreign countries(including superficies in German and Japan and leasehold system in Hong Kong) and also explicates useful experience to our country.

Chapter four gives own suggestions to perfect the treatment of building on the ground after the expiration of construction land use right, including the following two points:

First, to star with legal delimiting of renewal system. Renewal system relates to the definition of public interests. We can use hearing system to certify the definition of public interests to insure the renewal right of the applicant. Meanwhile, specification (subject, times, period) on the process of renewal should be explained.

Second, whether or not building on the ground should be compensated and

how to compensate. Writer's suggestion is that building on the ground should be compensated since it is the lawful property of construction land use right users. Where the amount of compensation is agreed in the lawful contract, such agreement shall prevail. If no lawful contract, value appraised by property appraisal organizations should be used as a guidance when negotiating.

**Keywords:** Construction Leaseholds; Buildings on the Ground; Urban Sale and Transfer of State-owned Land Use Rights Provisional Rules

# 目 录

前 言 .....	1
<b>第一章 我国建设用地使用权的期限制度 .....</b>	<b>2</b>
第一节 我国建设用地使用权的概念 .....	2
第二节 我国建设用地使用权的期限制度 .....	2
<b>第二章 我国建设用地使用权期满后地上建筑物处理的规定以及存     在的问题 .....</b>	<b>4</b>
第一节 我国建设用地使用权期满后对地上建筑物处理的相关规定 .....	4
一、我国建设用地使用权期满后对地上建筑物处理的法律规定 .....	4
二、《城镇国有土地出让和转让暂行条例》对期满后地上物规定无偿取得 的原因分析 .....	6
第二节 我国建设用地使用权期满后地上建筑物的处理存在的问题 .....	7
一、续期的规定不明确 .....	7
二、无偿没收的规定侵犯了土地使用权人对地上建筑物的所有权 .....	8
三、到期无偿没收的规定会造成社会财富的浪费 .....	10
四、期满回收的法律性质不明确 .....	10
五、建设用地使用权期限性与建筑物所有权无期限性存在冲突 .....	12
<b>第三章 域外关于土地使用权期满后地上物处理的规范 .....</b>	<b>14</b>
第一节 大陆法系地上权制度中关于土地使用权到期后地上物处理方式的规 定 .....	14
一、德国模式中对土地到期后地上物处理的方式 .....	14
二、日本模式中对土地到期后地上物处理的方式 .....	15



第二节 香港土地批租制度中关于对土地使用权期限和地上建筑物关系的处理方式 .....	16
一、香港土地批租制度中土地租期的设定 .....	16
二、香港土地批租制度中续租制度对土地使用权期限和地上建筑物关系的处理 .....	16
<b>第四章 完善我国建设用地使用权期满后地上建筑物处理的建议</b>	<b>18</b>
第一节 明确法定续期权 .....	18
一、公共利益的界定 .....	18
二、续期后的相关问题 .....	21
第二节 土地收回时地上建筑物的补偿 .....	22
一、土地回收时地上建筑物补偿的必要性 .....	22
二、土地回收时地上建筑物应该如何补偿 .....	24
<b>结 论</b> .....	<b>26</b>
<b>后 记</b> .....	<b>28</b>
<b>参考文献</b> .....	<b>29</b>

## CONTENTS

<b>Preface.....</b>	<b>1</b>
<b>Chapter 1 Construction Land Use Rights Term System in Our Country.....</b>	<b>2</b>
Subchapter 1 The Concept of Construction Land Use Right.....	2
Subchapter 2 Construction Land Use Rights Term System in Our Country .....	2
<b>Chapter 2 The Provisions of the Processing of the above-ground Buildings after the Expiry of the Construction Land and the Existing Problems.....</b>	<b>4</b>
Subchapter 1 The Provisions of the Processing of the above-ground Buildings after the Expiry of the Construction Land Use Right .....	4
Section 1 The Provisions of the Processing of the above-ground Buildings after the Expiry of the Construction Land Use Right.....	4
Section 2 State Regulations Analysis of the Reasons of the Free Confiscated	6
Subchapter 2 The Existing Problems in the above-ground Buildings Processing in Our Country after the Expiry of Construction Land Use Right.....	7
Section 1 Vague Prvisions on Renewal .....	7
Section 2 The Provisions of Confiscation Infringe Proprietary Right of Land Use Right Users.....	8
Section 3 The Provisions of Confiscation Create a Waste of Social Wealth.	10
Section 4 Indefinite Legal Nature of Confiscation.....	10
Section 5 The Conflict of Construction Land Access Time Limit and Building Ownership Open-ended.....	12
<b>Chapter 3 The Foreign Rule about Disposal of above-ground</b>	

<b>Buildings after the Expiration of the Land Use Right .....</b>	<b>14</b>
Subchapter 1   The Rule about Disposal of above-ground Buildings after the Expiration of the Land Use Right in Superficies System of Continental	14
Section 1   The rule about Disposal of Content on the ground after the Expiration of the Land Use Right in German Model.....	14
Section 2   The Rule about Disposal of above-ground Buildings after the Expiration of the Land Use Right in Japan Model .....	15
Subchapter 2   The Approach on the Relationship between the Land Use Right and above-ground Buildings in Leasehold System of Hong Kong..	16
Section 1   Setting of the lease in Leasehold System of Hong Kong .....	16
Section 2   The Approach of Renewals system on the Relationship between the Land Use Right and above-ground Buildings in Leasehold System of Hong Kong.....	16
<b>Chapter 4   Suggestions to Perfect the Treatment of Building on the             Ground after the Expiration of Construction Land Use             Right in our county .....</b>	<b>18</b>
Subchapter 1   To Definite the Right of Legal Renewal.....	18
Section 1   To Definite Public Interests.....	18
Section 2   Related Questions After Renewal .....	21
Subchapter 2   The Compensation of Building on the Ground when Confiscation	22
Section 1   The Necessity of Compensation.....	22
Section 2   How to Compensate.....	24
<b>Conclusion .....</b>	<b>26</b>
<b>Postscript .....</b>	<b>28</b>
<b>Bibliography .....</b>	<b>29</b>

厦门大学博硕士论文摘要库

## 前言

我国实行的是以土地公有制为核心的土地制度，并在土地公有制度的基础上设定了建设用地使用权等用益物权制度。自 1987 年深圳市有偿出让第一块国有土地使用权以来国有土地使用权出让就成为了我国经济体制改革中的热门问题之一。这一制度建设自出现以来为我国的经济发展做出了突出的贡献，极大地解决了地方财政资金不足的问题，但也同时出现了许多问题，例如由于存在着建设用地使用权期限性与地上建筑物所有权无期限性的矛盾，使得建设用地使用权到期后地上建筑物的处理产生了争议。

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第 40 条关于“土地使用权到期后地上建筑物、其他附着物由国家无偿取得”的规定因为违反了宪法关于保护公民合法私有财产的规定更是争议不断；并且这一问题伴随着我国第一批出让土地的使用权期限过半而更日益引起人们的关注。地上建筑物到期后现阶段的处理存在着那些问题，这些问题有什么影响以及地上建筑物到期后该如何妥善处理，这些都有待于进一步探讨。而我国目前的相关研究大量集中在对整个土地回收制度进行探讨，比如湖南大学陈香硕士学位论文《我国国有建设用地使用权收回制度的完善》以及华中科技大学黄曦硕士学位论文《国有土地使用权期满回收法律问题研究》等对我国建设用地的整体回收制度有了一个大概的梳理，并提出了自己的建议；而另外大量的研究则集中于建设用地回收行为的性质认定、回收的程序以及使用权期限等问题上，如杭州国土局曲宇辉《国有土地使用权回收的法律问题》一文和西南政法大学程文平硕士学位论文《土地使用权期限问题法律研究》所阐释的相关问题描述。至于对于建设用地到期后地上建筑物如何处理以平衡土地所有人和使用人的利益问题目前研究较少，本文拟通过综合以上相关研究成果并借鉴国外和地区相关制度对我国建设用地使用权到期后地上建筑物的处理问题阐明自己的观点。

## 第一章 我国建设用地使用权的期限制度

### 第一节 我国建设用地使用权的概念

建设用地使用权，罗马法以来的传统民法与之相当的概念为地上权。为使我国用益物权的概念体系臻于统一、和谐，并与土地承包经营权、宅基地使用权相配合，《物权法》以建设用地使用权概念取代了国有土地使用权概念。

建设用地使用权（地上权），指以在他人土地上拥有建筑物或其他工作物为目的而使用他人土地的权利。因此，建设用地使用权只需以在他人土地上保有建筑物或工作物为目的而使用他人土地即可，而不以现实存在建筑物为要件。亦即，先设定建设用地使用权，尔后才建造建筑物，或者先有建筑物，尔后才设定建设用地使用权等，均无不可。<sup>①</sup>由于本文论述范围有限，本文的论述限定在地上建筑物的范围。

### 第二节 我国建设用地使用权的期限制度

由于我国是社会主义国家，实行的是土地的公有制制度，我国在上世纪 80 年代之前一直对土地的使用是行政划拨的方式，自从 1987 年深圳有偿有限期出让第一块土地以来，土地出让制度便日益发展和完善。那么鉴于我国土地公有制下的土地出让便无可避免的出现土地出让年限的问题。我国目前相关的立法规定主要有《城市房地产管理法》第 3 条明确规定：“国家依法实行国有土地有偿有限期使用制度”。第 13 条规定：“土地使用权出让最高年限由国务院规定”。《城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》（下文简称《暂行条例》）第 12 条明确规定：“土地使用权的最高年限按下列用途确定：（一）居住用地 70 年；（二）工业用地 50 年；（三）教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；（四）商业、旅游、娱乐用地 40 年；（五）综合或者其他用地 50 年”。建设用地使用权到期后，

---

<sup>①</sup> 梁慧星,陈华彬.物权法[M].北京:法律出版社,2007.269.

《城市房地产管理法》第 21 条又规定：“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用出让金。土地使用权出让合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。”可见我国对出让地实行的是有偿有期限的使用制度，并根据不同的土地使用用途规定了 40-70 年的土地使用年限，并且期限届满时由《房地产管理法》规定了续期制度。

因为未找到相关资料，笔者对之所以规定不同的年限，提出以下不成熟的看法。住宅用地 70 年的规定主要是考虑了中国人平均寿命是在 70 岁左右，以及住宅的理论寿命也是在 70-80 年；工业用地因为投资回报周期长一些所以规定了 50 年的使用期；相对的商业用地因为投资回报周期较短所以规定为 40 年；而综合用地和教科文卫用地则介于商业用地和住宅用地之间参考了工业用地的年限规定为 50 年。

我国的建设用地使用权期限制度虽然目前由各个不同的年限规定和续期制度形成了一个比较全面的规范框架结构，但并不表明它就是一个合理的年限框架制度。首先，我国的建设用地使用权制度是建立在我国土地公有制的基础上的，国家垄断着土地的供应，所有的用地人都要跟国家签订建设用地使用权合同，如果没有一个合理的使用年限法律制度对此进行规范的话，那么建设用地使用权人无法对自己的投资预期作出准确的评估，所以建设用地使用权年限制度的合理设置，特别是年限的长短极大地影响着建设用地使用权人投资置业的热情；其次，在建设用地到期后的续期制度中，对于续期的说明不明确，特别是对公共利益没有作出界定。以上相关问题我们都会在下文加以探讨。

## 第二章 我国建设用地使用权期满后地上建筑物处理的规定以及存在的问题

### 第一节 我国建设用地使用权期满后对地上建筑物处理的相关规定

#### 一、我国建设用地使用权期满后对地上建筑物处理的法律规定

《物权法》分情况对建设用地的回收做出了相应的规定。对于建设用地使用权期限未满时建设用地的回收,《物权法》第 148 条规定:“建设用地使用权期间届满前,因公共利益需要提前收回该土地的,应当依照本法第 42 条的规定对该土地上的房屋及其他不动产给予补偿,并退还相应的出让金”;而对于建设用地使用权届满后的建设用地以及地上建筑物的处理,《物权法》第 149 条规定:“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期,依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,依照法律、行政法规的规定办理。”对于非住宅建设用地期限届满后的处理问题《物权法》则留给了其他法律、行政法规处理,那么其他法律、行政法规又是如何规定的呢。

《城市房地产管理法》第 21 条规定:“土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用土地的,应当至迟于届满前一年申请续期,除根据社会公共利益需要收回该幅土地的,应当予以批准。经批准准予续期的,应当重新签订土地使用权出让合同,依照规定支付土地使用出让金。土地使用权出让合同约定的使用期限届满,土地使用者未申请续期或虽申请续期但依照前款规定未获批准的,土地使用权由国家无偿收回。”建设用地使用权期限届满后,建设用地使用权人可以通过续期并办理相关续期手续之后继续获得该土地的使用权,国家除根据公共利益原则以外不得排除建设用地使用权人获得续期的权利;当然若建设用地使用权



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库